



Váš list  
zo dňa **07.10.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 59801/2024-  
581106/ Kol**

V Bratislave  
**14.11.2024**

**VEC:** **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX
stavba:	Novostavba rodinného domu
pozemky parc. č.; k.ú.:	xxxxx, xxxxx; k.ú. Trnávka
miesto stavby:	Rádiová xx, 821 04 Bratislava
žiadosť doručená dňa:	07.10.2024
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	BOOM PROJEKT, projektová kancelária, Ing. Martin Suchý, Bilíkova 1867/16, 841 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Sálus autorizovaný architekt reg. č. 2301 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2024

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu, ktorá sa nachádza v k. ú. Trnávka, Bratislava – Ružinov na parc. č. xxxxxxxxxx. Na parc. č. xxxxx sa aktuálne nachádza starší rodinný dom so súpisným číslom, ktorý bude asanovaný a je v riešení na stavebnom úrade. Prístup na pozemok je z juhozápadnej strany parc. č. xxxxx pomocou existujúcej brány na hranici pozemkov z Rádiovej ulice. Navrhovaný rodinný dom pozostáva z dvoch nadzemných podlaží. Na 1.NP sa nachádza vstup so zádverím, kúpeľňou, WC a technickou miestnosťou, obývacou izbou spojenou s jedálňou a kuchyňou, z ktorej je prístupná izba, vertikálne komunikačné jadro – schodisko, z ktorého je prístupné 2.NP. Na 2.NP sa nachádza chodba, 3 izby, kúpeľňa s WC. Rodinný dom je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa +7,835 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,50 m n.m. Bpv.) so sklonom 32° a 3° vikier°.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 PM. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z ulice Rádiová novým vjazdom širokým menej ako 6,00 m.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>93,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>186,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>1</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxx, xxxxx k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

#### **– z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúcu funkciu využitia územia. Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

#### **– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>93,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,37</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>186,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,74</b>
- započítateľná zeleň:	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,33</b>

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,38	0,39	0,37
<b>IPP</b>	0,69	0,73	0,74
<b>KZ</b>	0,22	0,20	0,33

- Dosahovaný ukazovateľ intenzity využitia územia – index podlažných plôch narastá oproti jestvujúcemu stavu, avšak z celkového posúdenia stabilizovaného územia je daný nárast akceptovateľný.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** Stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- terasa/parkovacie miesta pre autá bude zrealizovaná/ý bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP a IPP;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame z hľadiska dopravného vybavenia: stavba **nie je v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás

do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;

- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- o zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienku:**

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. **plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: výkres č. D101 – Koordinačná situácia stavby, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: výkres č. D101 – Koordinačná situácia stavby, M 1:200

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt